



PROCÈS-VERBAL DE LA SÉANCE DU COMITÉ DE DÉMOLITION DE LA VILLE DE WESTMOUNT TENUE À LA SALLE DU CONSEIL DE L'HÔTEL DE VILLE LE 29 MAI 2023 À 18 H 07 À LAQUELLE ASSISTAIENT :

MINUTES OF THE MEETING OF THE DEMOLITION COMMITTEE OF THE CITY OF WESTMOUNT HELD IN THE COUNCIL CHAMBER OF CITY HALL ON MAY 29, 2023, AT 6:07 P.M., AT WHICH WERE PRESENT:

La mairesse / The Mayor : C.M. Smith, présidente / Chairman
 Les conseillers / Councillors M. Aronson
 A. Bostock
 A. D'Amico
 M. Gallery
 K. Kez
 C. Peart

Formant quorum / Forming a quorum

Également présents / : Denis Ferland, greffier de la ville / City Clerk
 Also in attendance : Amélie Pelletier, agente conseil en urbanisme / Urban Planning Consultant
 Cathlynn Marsan, préposée à la rédaction / Recording Secretary

1. OUVERTURE DE LA SÉANCE

1. OPENING OF THE MEETING

La présidente déclare la séance ouverte.

The Chair called the sitting to order.

À moins d'indication à l'effet contraire dans le présent procès-verbal, la mairesse se prévaut de son privilège prévu à l'article 328 de la *Loi sur les cités et villes* (RLRQ, chapitre C-19) en s'abstenant de voter.

Unless otherwise indicated in these minutes, the Chair availed herself of her privilege provided for in section 328 of the *Cities and Towns Act* (CQLR, chapter C-19) by abstaining from voting.

2. ADOPTION DE L'ORDRE DU JOUR

2. ADOPTION OF THE AGENDA

2023-05-146

Il est proposé par la conseillère Gallery, appuyé par le conseiller D'Amico

2023-05-146

It was moved by Councillor Gallery, seconded by Councillor D'Amico

QUE l'ordre du jour de la séance du comité de démolition du 29 mai 2023 soit adopté.

THAT the agenda of the Demolition Committee sitting of May 29, 2023, be adopted.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

3. DÉPÔT DES PROCÈS-VERBAUX DU COMITÉ CONSULTATIF D'URBANISME

3. TABLING OF THE PLANNING ADVISORY COMMITTEE MINUTES

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme (CCU) a tenu une assemblée spéciale le 25 avril 2023 portant sur deux (2)

WHEREAS the Planning Advisory Committee (PAC) held a special meeting on April 25, 2023,



2023-05-29

demandes de démolition et qu'un procès-verbal est déposé lors de cette séance du conseil ;

to consider two (2) demolition applications, and minutes are submitted to this Council sitting;

ATTENDU QUE le rôle principal du CCU est d'analyser et d'émettre un avis sur toute demande qui doit lui être obligatoirement soumise en vertu de la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* (RLRQ, c. A-19.1) et sur toute autre demande en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui lui est soumise par le conseil.

WHEREAS the main role of the PAC is to analyze and give an opinion on any request that must be submitted to it in accordance with the *Land Use Planning and Development Act* (CQLR, c. A-19.1) and on any other application in matters of land use planning and development that is submitted to it by Council.

2023-05-147

Il est proposé par la conseillère Gallery, appuyé par le conseiller D'Amico

2023-05-147

It was moved by Councillor Gallery, seconded by Councillor D'Amico

QUE le comité de démolition prenne acte et accepte le dépôt du procès-verbal de l'assemblée spéciale du comité consultatif d'urbanisme (CCU) portant sur des demandes de démolition tenue le 25 avril 2023.

THAT the Demolition Committee acknowledge and accept the minutes of the special Planning Advisory Committee (PAC) meeting to consider demolition applications, held on April 25, 2023.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ

CARRIED UNANIMOUSLY

4. DEMANDE DE DÉMOLITION - 94 AVENUE SUNNYSIDE

4. DEMOLITION APPLICATION - 94 SUNNYSIDE AVENUE

4.1. PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION

4.1. PROCEDURE FOR A DEMOLITION PERMIT APPLICATION

La présidente explique que cette réunion a pour objet de rendre une décision sur la demande de démolition pour le bâtiment situé au 94, avenue Sunnyside, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ainsi que le *Règlement 1317 de démolition*.

The Chair explained that the purpose of this meeting is to render a decision on the demolition application for the building located at 94 Sunnyside Avenue, in accordance with the *Act Respecting Land Use Planning and Development* as well as *By-law 1317 concerning demolition*.

Explication de la procédure de la séance:

Explanation of the procedure for the sitting:

La présidente explique que madame Amélie Pelletier, agente conseil en urbanisme, présentera le projet de démolition. Le demandeur sera ensuite invité à présenter ses observations aux membres du comité.

The Chair explained that Ms. Amélie Pelletier, Urban Planning Consultant, will present the demolition project. The applicant will then be invited to make representation to the committee members.



2023-05-29

Toute personne intéressée qui a transmis des commentaires ou des oppositions au bureau du greffier dans le délai prescrit a été invitée à présenter ses observations au comité. La présidente pourra également décider d'entendre toute autre personne qui aimerait présenter ses observations au comité. Une fois que le comité aura entendu tous ceux et celles qui souhaitent faire une déclaration, il aura la possibilité de se retirer pour délibérer sur le projet.

Any interested persons who sent either comments or oppositions to the City Clerk's Office within the prescribed time period have been invited to make representations to the Committee. The Chair may also decide to hear any other person who wishes to make representations to the Committee. Once the Committee has heard all those who would like to make a statement, it will have the opportunity to withdraw to deliberate on the project.

Finalement, le comité rendra une décision ou ajournera la séance pour rendre une décision à une date ultérieure. Une seconde période de questions sera disponible au public et sur Zoom webinaire. Toutes les questions devront porter sur la demande de démolition.

Finally, the Committee will render a decision or adjourn the meeting to render a decision at a later date. A second question period will be available to the public and via Zoom Webinar. All questions must relate to the demolition application.

4.2. ÉTUDE DE LA DEMANDE DE DÉMOLITION

4.2. REVIEW OF THE DEMOLITION APPLICATION

4.3. OPPOSITIONS ET COMMENTAIRES

4.3. OBJECTIONS AND COMMENTS

La présidente signale que le bureau du greffier n'a reçu aucune lettre de commentaire ou d'opposition pour la demande de démolition.

The Chair reported that the City Clerk's Office has received no letter of comment or objection for the demolition application.

4.4. PÉRIODE DE QUESTIONS

4.4. QUESTION PERIOD

Aucune question n'est posée.

No questions were asked.

4.5. DÉLIBÉRATION

4.5. DELIBERATION

Les membres du comité de démolition délibèrent de 18 h 18 à 18 h 22.

The members of the Demolition Committee deliberated from 6:18 p.m. to 6:22 p.m.

4.6. DÉCISION DU CONSEIL

4.6. COUNCIL'S DECISION

ATTENDU QUE les dispositions du *Règlement 1317 de démolition* de la Ville de Westmount ont été considérées et que la demande répond aux critères ;

WHEREAS the provisions of the City of Westmount's *By-law 1317 concerning demolition* have been considered and the application meets the criteria;

ATTENDU QUE la demande consiste en une démolition partielle du bâtiment existant de sorte à accueillir des agrandissements, plutôt qu'une démolition complète ;

WHEREAS the application consists of a partial demolition of the existing building to accommodate additions, rather than a complete demolition;



-4-

2023-05-29

ATTENDU QUE le bâtiment, datant de 1948, paraît en bonne condition ;

WHEREAS the building, dating from 1948, appears to be in good condition;

ATTENDU QUE le bâtiment est de catégorie II et qu'il présente une valeur patrimoniale intéressante ;

WHEREAS the building is a Category II and has interesting heritage value;

ATTENDU QUE les traits distinctifs du bâtiment d'origine seront conservés et restaurés ;

WHEREAS the distinctive features of the original building will be preserved and restored;

ATTENDU QUE les travaux de démolition affectent peu les façades principales du bâtiment existant donnant sur les avenues Sunnyside et Upper Lansdowne ;

WHEREAS the demolition work minimally affects the main facades of the existing building facing Sunnyside and Upper Lansdowne Avenues;

ATTENDU QUE les interventions proposées sur le bâtiment d'origine sont limitées à ce qui est requis pour la réalisation du programme préliminaire ;

WHEREAS the proposed interventions on the original building are limited to what is required to complete the preliminary program;

ATTENDU QUE le programme préliminaire est compatible avec le volume du bâtiment d'origine ;

WHEREAS the preliminary program is compatible with the volume of the original building;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable à la demande de démolition, lors d'une assemblée spéciale tenue le 25 avril 2023 ;

WHEREAS the Planning Advisory Committee, at a special meeting held on April 25, 2023, issued a favourable recommendation to the demolition application;

ATTENDU QU'à la suite de la publication de l'avis public par le greffier de la ville, aucune objection concernant la demande de démolition n'a été reçue.

WHEREAS following the publication of the public notice by the City Clerk, no objections to the demolition application were received.

2023-05-148

Il est proposé par la conseillère Gallery, appuyé par le conseiller D'Amico

2023-05-148

It was moved by Councillor Gallery, seconded by Councillor D'Amico

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution;

THAT the above preamble form an integral part of this resolution;

QUE la demande d'autorisation de démolition du bâtiment principal, sis au 94, avenue Sunnyside, soit acceptée conformément à l'analyse et aux informations transmises dans la demande de permis n° 2022-01316

THAT the application for authorization to demolish the main building located at 94 Sunnyside Avenue be approved in accordance with the analysis and information provided in the permit application No. 2022-



2023-05-29

datée du 21 octobre 2022, sujette aux conditions suivantes :

01316, dated October 21, 2022, subject to the following conditions:

- | | |
|--|---|
| <p>1. QU'un programme préliminaire conforme à la réglementation soit approuvé par la Ville dans le cadre d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale ;</p> | <p>1. THAT a preliminary program conforming to the regulations be approved by the City as part of a Site Planning and Architectural Integration Program;</p> |
| <p>2. QUE les travaux de démolition correspondent aux plans et élévations soumis dans le cadre de la demande, soit une démolition maximale de 60,35 % des murs et du toit ;</p> | <p>2. THAT the demolition work correspond to the plans and elevations submitted as part of the application, i.e., a maximum demolition of 60.35% of the walls and roof;</p> |
| <p>3. QUE la superficie à démolir visée au paragraphe 2 peut être augmentée de 5 %, pour un total de 65,35 % des murs et du toit, dans la mesure où le requérant démontre que cette superficie additionnelle est requise à la suite de la découverte d'un imprévu en cours de chantier et dans la mesure où les travaux de rénovation tels qu'approuvés ne sont pas affectés par cette augmentation. La superficie additionnelle à démolir et les motifs la justifiant doivent être soumis à l'autorité compétente en amont de la réalisation des travaux de démolition additionnels ;</p> | <p>3. THAT the area to be demolished referred to in Paragraph 2 may be increased by 5%, for a total of 65.35% of the walls and roof, provided that the applicant demonstrates that this additional area is required following the discovery of an unforeseen circumstance during construction and provided that the renovation work as approved is not affected by this increase. The additional area to be demolished and the reasons justifying it must be submitted to the authority having jurisdiction before the additional demolition work is carried out;</p> |
| <p>4. QU'un rapport d'un ingénieur en structure, démontrant les techniques d'étaisement requises pour assurer le maintien du bâtiment existant durant les travaux de démolition et de construction, ainsi qu'une lettre du requérant s'engageant au respect desdites techniques requises, soit soumis avant l'émission du permis de démolition ;</p> | <p>4. THAT a report from a structural engineer, demonstrating the shoring techniques required to ensure the maintenance of the existing building during the demolition and construction work, as well as a letter from the applicant committing to the compliance with said required techniques, be submitted prior to the issuance of the demolition permit;</p> |
| <p>5. QU'une garantie monétaire d'exécution du programme préliminaire en cause, pour un montant représentant 10 % de la valeur projetée des travaux (avant taxes), sans excéder la valeur du bâtiment à démolir tel qu'elle figure au rôle d'évaluation municipal, soit fournie préalablement à l'émission du permis de</p> | <p>5. THAT a monetary guarantee for the execution of the preliminary program in question, for an amount representing 10% of the projected value of the work (before taxes), without exceeding the value of the building to be demolished as it appears on the municipal assessment roll, be provided prior to the issuance of the</p> |



2023-05-29

démolition pour la réalisation du programme préliminaire. Ladite garantie monétaire pourra, à la demande du requérant, être remboursée, sans intérêt, à condition que l'exécution du programme préliminaire soit substantiellement terminée et que toutes les conditions de la présente résolution soient remplies ;

demolition permit for the execution of the preliminary program. Said monetary guarantee may, at the request of the applicant, be refunded, without interest, provided that the execution of the preliminary program is substantially completed and that all the conditions of this resolution are fulfilled;

6. QUE le permis de construction soit délivré préalablement ou simultanément à l'émission du permis de démolition ;
7. QUE les travaux de démolition soient complétés dans les douze (12) mois suivant l'émission du permis de démolition.

6. THAT the construction permit be issued prior to or simultaneously with the issuance of the demolition permit;
7. THAT the demolition work be completed within twelve (12) months of the issuance of the demolition permit.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**CARRIED UNANIMOUSLY****5. DEMANDE DE DÉMOLITION - 21, AVENUE OAKLAND****5. DEMOLITION APPLICATION - 21 OAKLAND AVENUE****5.1. PROCÉDURE RELATIVE À UNE DEMANDE DE PERMIS DE DÉMOLITION****5.1. PROCEDURE FOR A DEMOLITION PERMIT APPLICATION**

La présidente explique que cette réunion a pour objet de rendre une décision sur la demande de démolition pour le bâtiment situé au 21, avenue Oakland, conformément à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme* ainsi que le *Règlement 1317 de démolition*.

The Chair explained that the purpose of this meeting is to render a decision on the demolition application for the building located at 21 Oakland Avenue, in accordance with the *Act Respecting Land Use Planning and Development* as well as *By-law 1317 concerning demolition*.

Explication de la procédure de la séance:**Explanation of the procedure for the sitting:**

La présidente explique que madame Amélie Pelletier, agente conseil en urbanisme, présentera le projet de démolition. Le demandeur sera ensuite invité à présenter ses observations aux membres du comité.

The Chair explained that Ms. Amélie Pelletier, Urban Planning Consultant, will present the demolition project. The applicant will then be invited to make representation to the committee members.

Toute personne intéressée qui a transmis des commentaires ou des oppositions au bureau du greffier dans le délai prescrit a été invitée à présenter ses observations au comité. La présidente pourra également décider d'entendre toute autre personne qui aimerait

Any interested persons who sent either comments or oppositions to the City Clerk's Office within the prescribed time period have been invited to make representations to the Committee. The Chair may also decide to hear any other person who wishes to make



2023-05-29

présenter ses observations au comité. Une fois que le comité aura entendu tous ceux et celles qui souhaitent faire une déclaration, il aura la possibilité de se retirer pour délibérer sur le projet.

representations to the Committee. Once the Committee has heard all those who would like to make a statement, it will have the opportunity to withdraw to deliberate on the project.

Finalement, le comité rendra une décision ou ajournera la séance pour rendre une décision à une date ultérieure. Une seconde période de questions sera disponible au public et sur Zoom webinaire. Toutes les questions devront porter sur la demande de démolition.

Finally, the Committee will render a decision or adjourn the meeting to render a decision at a later date. A second question period will be available to the public and via Zoom Webinar. All questions must relate to the demolition application.

5.2. ÉTUDE DE LA DEMANDE DE DÉMOLITION

5.2. REVIEW OF THE DEMOLITION APPLICATION

5.3. OPPOSITIONS ET COMMENTAIRES

5.3. OBJECTIONS AND COMMENTS

La présidente signale que le bureau du greffier n'a reçu aucune lettre de commentaire ou d'opposition pour la demande de démolition.

The Chair reported that the City Clerk's Office has received no letter of comment or objection for the demolition application.

5.4. PÉRIODE DE QUESTIONS

5.4. QUESTION PERIOD

Aucune question n'est posée.

No questions were asked.

5.5. DÉLIBÉRATION

5.5. DELIBERATION

Les membres du comité de démolition délibèrent de 18 h 35 à 18 h 38.

The members of the Demolition Committee deliberated from 6:35 p.m. to 6:38 p.m.

[Le conseiller Conrad Peart se joint à la séance à 18 h 39.]

[Councillor Conrad Peart joined the sitting at 6:39 p.m.]

5.6. DÉCISION DU CONSEIL

5.6. COUNCIL'S DECISION

ATTENDU QUE les dispositions du *Règlement 1317 de démolition* de la Ville de Westmount ont été considérées et que la demande répond aux critères ;

WHEREAS the provisions of the City of Westmount's *By-law 1317 concerning demolition* have been considered and the application meets the criteria;

ATTENDU QUE la demande consiste en une démolition partielle du bâtiment existant de sorte à accueillir des agrandissements, plutôt qu'une démolition complète ;

WHEREAS the application consists of a partial demolition of the existing building to accommodate additions, rather than a complete demolition;



2023-05-29

ATTENDU QUE le bâtiment, datant de 1952, est de catégorie III et présente une valeur patrimoniale neutre ;

WHEREAS the building, dating from 1952, is a Category III building with neutral heritage value;

ATTENDU QUE le bâtiment d'origine a subi plusieurs transformations, notamment sur la façade avant, depuis sa construction ;

WHEREAS the original building has undergone several transformations, particularly on the front façade, since its construction;

ATTENDU QUE les interventions proposées sur le bâtiment d'origine sont limitées à ce qui est requis pour la réalisation du programme préliminaire ;

WHEREAS the proposed interventions on the original building are limited to what is required to complete the preliminary program;

ATTENDU QUE le bâtiment est présumé être en bon état et que la façade principale sera conservée ;

WHEREAS the building is presumed to be in good condition and the main façade will be retained;

ATTENDU QUE le programme préliminaire proposé est cohérent dans le contexte environnant ;

WHEREAS the proposed preliminary program is consistent with the surrounding environment;

ATTENDU QUE le comité consultatif d'urbanisme a émis une recommandation favorable à la demande de démolition, lors d'une assemblée spéciale tenue le 25 avril 2023 ;

WHEREAS the Planning Advisory Committee, at a special meeting held on April 25, 2023, issued a favourable recommendation to the demolition application;

ATTENDU QU'à la suite de la publication de l'avis public par le greffier de la ville, aucune objection concernant la demande de démolition n'a été reçue.

WHEREAS following the publication of the public notice by the City Clerk, no objections to the demolition application were received.

2023-05-149

Il est proposé par la conseillère Gallery, appuyé par le conseiller D'Amico

2023-05-149

It was moved by Councillor Gallery, seconded by Councillor D'Amico

QUE le préambule ci-dessus fasse partie intégrante de la présente résolution;

THAT the above preamble form an integral part of this resolution;

QUE la demande d'autorisation de démolition du bâtiment principal, sis au 21, avenue Oakland, soit acceptée conformément à l'analyse et aux informations transmises dans la demande de permis n° 2023-00038 datée du 19 janvier 2023, sujette aux conditions suivantes :

THAT the application for authorization to demolish the main building located at 21 Oakland Avenue be approved in accordance with the analysis and information provided in permit application No. 2023-00038, dated January 19, 2023, subject to the following conditions:



2023-05-29

- 9-
1. QU'un programme préliminaire conforme à la réglementation soit approuvé par la Ville dans le cadre d'un Plan d'implantation et d'intégration architecturale ;
 2. QUE les travaux de démolition correspondent aux plans et élévations soumis dans le cadre de la demande, soit une démolition maximale de 63,26 % des murs et du toit ;
 3. QUE la superficie à démolir visée au paragraphe 2 peut être augmentée de 5 %, pour un total de 68,26 % des murs et du toit, dans la mesure où le requérant démontre que cette superficie additionnelle est requise à la suite de la découverte d'un imprévu en cours de chantier et dans la mesure où les travaux de rénovation tels qu'approuvés ne sont pas affectés par cette augmentation. La superficie additionnelle à démolir et les motifs la justifiant doivent être soumis à l'autorité compétente en amont de la réalisation des travaux de démolition additionnels ;
 4. QU'un rapport d'un ingénieur en structure, démontrant les techniques d'étaieement requises pour assurer le maintien du bâtiment existant durant les travaux de démolition et de construction, ainsi qu'une lettre du requérant s'engageant au respect desdites techniques requises, soit soumis avant l'émission du permis de démolition ;
 5. QU'une garantie monétaire d'exécution du programme préliminaire en cause, pour un montant représentant 10 % de la valeur projetée des travaux (avant taxes), sans excéder la valeur du bâtiment à démolir tel qu'elle figure au rôle d'évaluation municipal, soit fournie préalablement à l'émission du permis de démolition pour la réalisation du programme préliminaire. Ladite garantie monétaire pourra, à la demande du
1. THAT a preliminary program conforming to the regulations be approved by the City as part of a Site Planning and Architectural Integration Program;
 2. THAT the demolition work correspond to the plans and elevations submitted as part of the application, i.e., a maximum demolition of 63.26% of the walls and roof;
 3. THAT the area to be demolished referred to in Paragraph 2 may be increased by 5%, for a total of 68.26% of the walls and roof, provided that the applicant demonstrates that this additional area is required following the discovery of an unforeseen circumstance during construction and provided that the renovation work as approved is not affected by this increase. The additional area to be demolished and the reasons justifying it must be submitted to the authority having jurisdiction before the additional demolition work is carried out;
 4. THAT a report from a structural engineer, demonstrating the shoring techniques required to ensure the maintenance of the existing building during the demolition and construction work, as well as a letter from the applicant committing to the compliance with said required techniques, be submitted prior to the issuance of the demolition permit;
 5. THAT a monetary guarantee for the execution of the preliminary program in question, for an amount representing 10% of the projected value of the work (before taxes), without exceeding the value of the building to be demolished as it appears on the municipal assessment roll, be provided prior to the issuance of the demolition permit for the execution of the preliminary program. Said monetary guarantee may, at the request of the



2023-05-29

requérant, être remboursée, sans intérêt, à condition que l'exécution du programme préliminaire soit substantiellement terminée et que toutes les conditions de la présente résolution soient remplies ;

applicant, be refunded, without interest, provided that the execution of the preliminary program is substantially completed and that all the conditions of this resolution are fulfilled;

6. QUE le permis de construction soit délivré préalablement ou simultanément à l'émission du permis de démolition ;
7. QUE les travaux de démolition soient complétés dans les douze (12) mois suivant l'émission du permis de démolition.

6. THAT the construction permit be issued prior to or simultaneously with the issuance of the demolition permit;
7. THAT the demolition work be completed within twelve (12) months of the issuance of the demolition permit.

ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ**CARRIED UNANIMOUSLY****6. DERNIÈRE PÉRIODE DE QUESTIONS****6. FINAL QUESTION PERIOD**

Aucune question n'est posée.

No questions were asked.

7. LEVÉE DE LA SÉANCE**7. CLOSING OF THE SITTING**

La présidente lève la séance à 18 h 44.

The Chair declared the sitting closed at 6:44 p.m.

Christina M. Smith
Présidente / Chair

Denis Ferland
Greffier de la ville / City Clerk